

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 26/01/26



**COMARCA DA CAPITAL – RJ**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ**  
Av. Erasmo Braga 115, sala 210C – Castelo - RJ  
Telefone: 3133-2375  
E-mail: [cap17vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap17vciv@tjrj.jus.br)

#### JUÍZO DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Presencial e Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0301932-78.2019.8.19.0001, movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO IVETTE contra ESPÓLIO DE ZILDA DE OLIVEIRA SANTOS, na forma abaixo:

O Doutor LEONARDO DE CASTRO GOMES, Juiz de Direito da 17ª Vara Cível do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 5 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ESPÓLIO DE SILDA DE OLIVEIRA SANTOS, representante legal HELOISA HELENA GUIMARÃES DIAS, para ciência de que no próximo dia **10 de MARÇO de 2026, às 12:00 horas**, no Fórum do Rio de Janeiro, sito a Av. Erasmo Braga, nº 115, 5º ANDAR, HALL DOS ELEVADORES DA LÂMINA CENTRAL, e simultaneamente no site do leiloeiro <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na JUCERJA sob o nº 082, será apregoado e vendido, a quem maior lance oferecer acima da avaliação, o bem penhorado objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **12 de MARÇO de 2026**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, acima de **60%** da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, o imóvel registrado no 5º RGI, matrícula nº 52139, descrito e avaliado as fls. 477/478 e ratificado às fls. 550/552: **Imóvel – Apartamento 102, situado na Rua General Ribeiro da Costa, 107 – Leme – RJ**, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de RGI, sob a matrícula nº 52.139, fls. 229, livro 2-P/9, com correspondente fração ideal de 1/24 do terreno, e na inscrição municipal de nº 0.276.413-2 (IPTU), onde consta com 54m², conforme fotocópias que acompanharam o mandado. Prédio: edificação datada de 1958, denominado Edifício Ivette, utilizada para fins residenciais, construído no alinhamento do logradouro público, com 12 pavimentos, duas unidades por andar, totalizando 48 unidades. É servido por dois elevadores. A portaria, com funcionamento de 7 às 19h, possui circuito interno, é simples, com porta de madeira e portão de ferro e piso em pedra. O edifício não possui salão de festas, playground nem garagem. Possui bicicletário. Metodologia Avaliatória: Avaliação realizada de forma indireta, sem acesso ao imóvel, utilizando o método comparativo de dados do mercado da região. Avalio indiretamente o imóvel acima descrito com a correspondente fração ideal de 1/24 avos do terreno, em **R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)**. RJ, 30/01/24. As certidões serão lidas no ato do pregão, assim como informações sobre débitos etc. Conforme certidão emitida pelo 5º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 52139: Imóvel – Apartamento nº 102 do edifício na Rua General Ribeiro da Costa nº 107, com a fração de 1/24 do terreno, onde existiram os prédios nº 107 e 113 da antiga Rua Araujo Gondim nº 43 e 47. **AV-1 – Promessa de Venda. R-2 – Adjudicação. R-3 – Compra e Venda. R-4 – Partilha. AV-5 – Retificação. R-6 – Compra e Venda. AV-7 – Estado Civil. R-8 – Compra e Venda. R-9 – Compra e Venda – à ZILDA DE OLIVEIRA SANTOS, brasileira, viúva, aposentada, residente nesta cidade, CPF nº 027.501.127-53. R-10 – Penhora – 17ª Vara Cível – RJ, processo nº 0301932-78.2019.8.19.0001, em epígrafe. Valor da**

dívida em 29/4/24, R\$ 76.309,04. Certidão emitida em 19/01/26. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) nº 0.276.413-2 consta débito no valor de R\$ 16.329,15 mais acréscimos legais. Funesbom (taxa de incêndio) consta débito no valor de R\$ 718,87 mais acréscimos legais. Débito da execução conforme planilha atualizada em 15/01/2026 no valor de R\$ 126.794,92 mais acréscimos legais.** OBS – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme prevê o Art. 908 do NCPC e do Art. 130, § único do Código Tributário Nacional. **Conforme decisão de fls. 605/606** “...2.3) Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. Esta informação deverá constar no edital. Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (<https://ricartleiloes.com.br>) e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro. Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente, **no prazo de 24 horas antes do início do pregão** efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (<https://ricartleiloes.com.br>) e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro). Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ). De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuado os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art.895, §4º e §5º, Art. 896, § 2º, Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de `Processo Civil”. **Condições do Leilão** - A arrematação será à vista conforme art. 892 do CPC, ou alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de cartório de 1% até o limite permitido por lei. O lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade, e em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal**, tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, sujeito as penas da lei. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através

de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S/A (obtida através do site [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br) ou [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)) ou através do escritório do leiloeiro e posteriormente enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED OU PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através de e-mail ou contato telefônico. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado(s) o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. E para o conhecimento geral de todos, foi expedido este edital, que será publicado através do site de leilões on-line: <https://ricartleiloes.com.br> de acordo com o art. 887 § 2º do NCPC, e afixado no local de costume na forma da Lei, ficando os executados cientes da Hasta Pública, suprimindo assim a exigência contida na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos dezanove dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, \_\_\_\_\_ Marcell da Silva Argento, Chefe de Serventia, mat. 01/31466 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. LEONARDO DE CASTRO GOMES - Juiz de Direito.